

## **BEGRÜNDUNG**

### **zum Bebauungsplan Nr. 6/87**

#### **"Industriegebiet im Bereich Bahnhof St. Georgen - Teilbereich Nord"**

(Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5/62)

#### **1. Erfordernis der Planaufstellung:**

##### **1.1. Veranlassung**

Industriegebiete dienen **ausschließlich** der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (§ 9 Abs. 1 BauNVO).

Das Industriegebiet St. Georgen-West ist durch eine große Anzahl von Einzelhandelsbetrieben gekennzeichnet, die in Teilbereichen die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in Frage stellen.

Nach den Vorschriften der BauNVO von 1977 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur noch in Sondergebieten und in Kerngebieten zulässig (§§ 7 und 11 Abs. 3 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter den § 11 BauNVO fallen, sind je nach ihrer Versorgungsfunktion auch in reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie in Mischgebieten zulässig.

Die Häufung von Einzelhandelsbetrieben im Industriegebiet stellt eine städtebauliche Fehlentwicklung dar, deren negative Auswirkung sowohl auf den Verkehr als auch auf die Versorgungsfunktion der Stadtteilzentren und des integrierten innerstädtischen Geschäftszentrums nicht unterschätzt werden dürfen.

Diese stetig zunehmende Konzentration von Einzelhandelsbetrieben im Industriegebiet St. Georgen-West soll durch Aktualisierung und Konkretisierung der Festsetzungen älterer Bebauungspläne zum Stillstand gebracht werden.

Zur Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist dann nicht mehr die BauNVO von 1962, sondern die BauNVO von 1990 heranzuziehen. Dadurch ist die weitere Umnutzung von Industrieflächen in großflächige Einzelhandelsstandorte ausgeschlossen.

Neben den großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist jedoch aus den oben genannten Gründen auch die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihrer Verkaufsflächengröße im Industriegebiet als "Gewerbebetriebe aller Art" (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) zulässig wären, städtebaulich nicht mehr vertretbar.

Der große Kundenstrom zu den bestehenden Einkaufsmöglichkeiten für Endverbraucher im Industriegebiet St. Georgen-West ist auch für kleinere bzw. normale Einzelhandelsbetriebe attraktiv genug, um sich hier niederzulassen.

Das Ziel der Stadtentwicklung für Bayreuth ist der weitere Ausbau der historisch gewachsenen Innenstadt als Einkaufszentrum für Stadt und Umland neben den kleineren Stadtteilzentren mit ihren Versorgungsfunktionen für die Wohnbezirke.

Die zu beobachtende Entwicklung des Industriegebietes St. Georgen-West zu einem regionalen Einkaufszentrum für Endverbraucher widerspricht diesem Ziel und führt zu einer Umnutzung von Industrie- und Gewerbeflächen, die an anderer Stelle des Stadtgebietes mit erheblichen Nachteilen für die Bevölkerung und den Naturhaushalt neu geschaffen werden müssen.

Der generelle Ausschluß von weiteren Einzelhandelsbetrieben ist deshalb städtebaulich erforderlich, um die allgemeine Zweckbestimmung dieses Bereiches als Industrie- und Gewerbegebiet zu bewahren und in die Zukunft zu sichern (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Die bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandschutz, wobei Betriebserweiterungen, die zur Sicherung des Bestandes erforderlich sind, zugelassen werden können.

## 1.2 Verfahrenshinweise

Der vom Stadtplanungsamt erstellte Vorentwurf vom 31.07.1987 wurde dem Bauausschuß am 20.10.1987 zur Begutachtung vorgelegt. Entsprechend dem Gutachten des Bauausschusses beschloß der Stadtrat am 28.10.1987 die Einleitung des o. a. Bauleitplanverfahrens. Die Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 09.11.1987 bis einschließlich 04.12.1987 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 13.02. bis 13.03.1989 statt.

Entsprechend dem Gutachten des Bauausschusses vom 11.06.1991 wurde im Stadtrat am 26.06.1991 die Aufteilung des Geltungsbereiches in Teilbereiche beschlossen.

Für den Bebauungsplanentwurf Nr. 6/87 Teilbereich "Nord" ist die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 22.07. bis 22.08.1991 vorgesehen.

## 1.3 Planunterlagen, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bayreuth im Katasterbereich NO 87-1, Blätter 8, 9, 13, 14.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist durch die Balkenlinie markiert, bunt dargestellt und beinhaltet die Fläche zwischen der Bahnlinie Weiden-Neuenmarkt/Wirsberg und der Weiherstraße (südlicher Teil). Die nördliche Abgrenzung bildet die Riedingerstraße; die südliche Abgrenzung ist die Bahnlinie Bayreuth-Warmensteinach.

Es sind folgende Flurnummern der Gemarkung Bayreuth betroffen (TF = Teilfläche) : 1260 TF, 1260/3 TF, 2480 TF, 2480/1 TF, 2523, 2536 TF, 2541, 2541/1, 2541/2, 2541/3, 2542/1, 2542/4, 2542/5, 2543, 2543/1, 2544, 2544/2 2544/6, 2544/8, 2547, 2548, 2549/4, 2550/3, 2550/4, 2551, 2552, 2552/2, 2552/3, 2552/4, 2552/5, 2554, 2554/2, 2554/3, 2555/2 TF, 2556.

## 2. Bestand im Geltungsbereich

Die meisten Grundstücke des Bebauungsplangebietes sind bereits bebaut und werden überwiegend der Ausweisung Industriegebiet (GI) entsprechend genutzt.

### **3. Vorhandene Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1978 ist nördlich der Bahnlinie Bayreuth-Warmensteinach Industriegebiet (GI) ausgewiesen.

Es existiert ein älterer rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 5/62, der in einem Teilbereich überarbeitet wird. Der größte Teil des eingeleiteten, jedoch nicht rechtskräftigen Bebauungsplanentwurfes Nr. 3/69 liegt ebenfalls im Geltungsbereich.

### **4. Planinhalt**

#### **4.1 Erschließung**

Die im Industriegebiet St. Georgen bereits vorhandenen Straßenverbindungen werden durch den Bebauungsplanentwurf nicht verändert.

Der schon im seit 05.01.1973 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3/70 vorgesehene Überweg über die Bahnlinie zwischen Furtwängler- und Riedingerstraße ist als Rad- und Fußweg mit Treppenrampe vorgesehen.

Die Gaußstraße (bisher ohne Widmung) ist als öffentliche Straße mit Wendemöglichkeit geplant.

#### **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Industriegebiet (GI) sollen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO neue Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sind in ihrem Bestand nicht betroffen:

- FL. Nr. 2542/5 bzw. 2542/1 Lang Rainer-Jochen, Dr.-Hans-Frisch-Straße 7,
  - Reifenmontage und Verkauf
  - Musikinstrumente und Zubehör
- FI. Nr. 2552/5 Berthold Winkler GmbH (Erbbaurecht: ehemals Jelen),  
Weiherstraße 5, Textilien

Betriebserweiterung im Einzelhandelsbereich, die über die Sicherung des Bestandes hinausgehen, sind nicht zulässig.

Die bereits rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplan-Teilbereichs Nr. 5/62, wie Baugrenzen und Ausnutzungsziffern, werden im wesentlichen beibehalten.

#### GI/SO

Grundflächenzahl:	0,7
Geschoßflächenzahl:	--
Baummassenzahl:	3,0 bzw. 5,0
Dachform und -neigung:	FD/SD 15 <sup>0</sup>

Der großflächige Einzelhandelsbetrieb Geise - Heimdekor (Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge usw.) -, Riedingerstraße 10 (Fl. Nr. 2542/4), wird als Sondergebiet (SO) ausgewiesen und die einzelhandelsrelevante Geschoßfläche durch Festlegung einer maximal zulässigen Höchstgrenze und der Branche verbindlich geregelt, um Nutzungsänderungen zugunsten anderer Handelsbranchen zu verhindern.

### 3.4 Ergänzende Festsetzungen

#### a) Grünplanung:

Auf jedem Baugrundstück im GI und SO sind mind. 10 % der Grundstücksfläche zur Abschirmung gegen die Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücke sowie zur Auflockerung der Baumassen als Grünfläche mit Baum- und Strauchbepflanzung (heimische, standortgerechte Laubbäume) gärtnerisch zu nutzen und dauernd zu unterhalten.

#### b) Immissionsschutz:

Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen keine gewerblichen Anlagen errichtet und betrieben werden, die für die Nachbarschaft, insbesondere für die Tabak- und Zigarettenfabrikation, nachteilige Geruchseinwirkungen hervorrufen können.

Zwischen der Bahnlinie Weiden - Neuenmarkt/Wirsberg und der verlängerten Riedingerstraße bzw. dem künftigen Nordring ist ein Lärmschutzwall vorgesehen.

## 5. Kosten

- Für den Bahnüberweg zwischen der Furtwänglerstraße und der Riedingerstraße werden ca. 1.000.000,-- DM,
- Für den Ausbau der Gaußstraße als öffentliche Straße mit Wendehammer werden ca. 280.000,-- DM veranschlagt.

Stadtplanungsamt:

